



UNABHÄNGIGER  
FINANZSENAT

Außenstelle Graz  
Senat (Wien) 20

GZ. RV/3333-W/09

## Berufungsentscheidung

Der Unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des X, vertreten durch Dr. Robert Löffler, 1070 Wien, Museumsstraße 5, vom 26. August 2009 gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 30. Juli 2009 betreffend Grunderwerbsteuer entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### Entscheidungsgründe

Mit Notariatsakt vom 12. Feber 2009, tituliert als Schenkungsvertrag, übertrug Herr Y an seinen Sohn X. 5 Liegenschaften (EZ 1, EZ 2, EZ 3, EZ 4, EZ 5), die grundbürgerlich mit Pfandrechten belastet waren.

Im Punkt Fünftens des Vertrages erklärt der Geschenknehmer, in die Pfandrechte vollinhaltlich einzutreten, diese zur Rückzahlung zu übernehmen und den Geschenkgeber diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten.

In einem Nachtrag zum Vertrag vom 27. Mai 2009 wurde als Stichtag der Übergabe der 30. Juni 2009 festgelegt. Bei der Anmeldung des Vertrages im Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern gab der Vertreter bekannt, dass sich unter den intabulierten Darlehen auch solche befinden, die zur Sanierung des Zinshauses aufgenommen worden seien und bei denen die Rückzahlung gemäß § 18 MRG aus den Mieteinnahmen erfolge. Obwohl gegenüber der

---

darlehensgewährenden Bank der Geschenkgeber für die Rückzahlung hafte, werde das Darlehen wirtschaftlich betrachtet nicht vom Geschenkgeber (und nunmehr vom Geschenknehmer) zurückbezahlt, sondern von den einzelnen Mietern. Im konkreten Fall seien daher nicht die zwei aushaftenden Darlehen bei der Liegenschaft EZ 3 als Bemessungsgrundlage heranzuziehen, sondern der geringere dreifache Einheitswert.

Das Finanzamt erhab die aushaftenden Darlehensbeträge für die einzelnen Liegenschaften. Mit Bescheid vom 30. Juli 2009 schrieb das Finanzamt ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von 1.195.479,82 €, die sämtliche aushaftenden Darlehen aller fünf Liegenschaften beinhaltete, eine Grunderwerbsteuer in Höhe von 23.909,59 € vor. Darin waren auch die zwei aushaftenden Darlehen für die Liegenschaft EZ 3 , xy-Straße, in gesamter Höhe von 180.212,39 € enthalten, die für die Sanierung des Hauses aufgenommen worden waren und für deren Rückzahlung nach § 18 MRG die Mieteinnahmen herangezogen werden.

Gegen diese Festsetzung wurde Berufung erhoben. In der Begründung wurde die bereits in der Anmeldung vorgebrachte Rechtsansicht wiederholt, dass die beiden Darlehen auszuscheiden und statt dessen der Einheitswert in Ansatz zu bringen sei.

Das Finanzamt wies die Berufung mit Berufungsvorentscheidung vom 1. September 2009 als unbegründet ab und verwies auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu einem Reparaturdarlehen (VwGH 18.3.1971, 628/70). Daraufhin wurde der Vorlageantrag gestellt.

### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

Strittig ist im gegenständlichen Fall ausschließlich, ob bei dem Erwerb der Liegenschaft EZ 3 die Übernahme von zwei mit 180.212,39 € aushaftenden Darlehen, die zur Sanierung des Zinshauses aufgenommen worden sind und bei denen die Rückzahlung gemäß [§ 18 MRG](#) aus den Mieteinnahmen erfolgt, eine Gegenleistung im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes darstellt oder ob vom dreifachen Einheitswert in Höhe von 60.900,00 € auszugehen ist.

Die Grunderwerbsteuer ist nach [§ 4 Abs. 1 GrEStG 1987](#) vom Wert der Gegenleistung zu berechnen. Wenn eine Gegenleistung nicht vorhanden oder nicht zu ermitteln ist oder die Gegenleistung geringer ist als der Wert des Grundstückes ist die Steuer vom Wert des Grundstückes zu berechnen ([§ 4 Abs. 2 GrEStG 1987](#)).

Was Gegenleistung ist, wird im [§ 5 GrEStG 1987](#) beispielsweise aufgezählt. Nach Lehre und Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes gehört zur Gegenleistung jede Leistung, die der Erwerber als Entgelt für den Erwerb des Grundstückes gewährt, oder die der Veräußerer

als Entgelt für die Veräußerung des Grundstückes empfängt (siehe Fellner, Gebühren und Verkehrsteuern, Band II, Grunderwerbsteuer, § 5, Rz 5f). Auch eine Auflage in einem Schenkungsvertrag ist nichts anderes als eine Gegenleistung im grunderwerbsteuerlichen Sinn.

Durch die Verpflichtung des Berufungswerbers, die verbücherten Verbindlichkeiten in seine alleinige Zahlungsverpflichtung zu übernehmen und seinen Vater diesbezüglich schad- und klaglos zu halten, wurde dieser von einer Verpflichtung befreit und ist darin grundsätzlich eine Gegenleistung zu sehen.

Im gegenständlichen Fall waren zwei Darlehen der Bank, KtNr. 001 in aushaftender Höhe von 27.242,69 € und KtNr. 002 in aushaftender Höhe von 152.969,70 €, für die Sanierung des Zinshauses aufgenommen worden. Als Sicherstellungen wurden einerseits diese Darlehen als Pfandrechte auf der Liegenschaft EZ 3 eingetragen und andererseits die Mietzinse bzw. erhöhten Mietzinse gemäß [§ 42 MRG](#) abgetreten. Diese Abtretung wurde auch hinsichtlich des erstgenannten Darlehens grundbürgerlich angemerkt.

Für die Sanierung des Hauses wurde demnach ein [§ 18 MRG](#) Verfahren durchgeführt, wonach die Hauptmietzinse erhöht festgesetzt werden können, wenn die Kosten einer vom Vermieter durchzuführenden, unmittelbar heranstehenden größeren Erhaltungsarbeit in der Summe der sich in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren ergebenden Mietzinsreserven oder Mietzinsabgänge keine Deckung finden und sie die während des Verteilungszeitraumes zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen übersteigen.

Der Berufungswerber meint, dass die Tatsache, dass die Rückzahlung der Darlehen im Sinne des [§ 18 MRG](#) durch die Mieter erfolge und wirtschaftlich betrachtet weder der Geschenkgeber noch (nunmehr) der Geschenknehmer die Schuld zurückbezahle, bedeute, dass keine Gegenleistung vorliegt.

Dabei übersieht er, dass die Gegenleistung darin besteht, dass der Berufungswerber Belastungen, die den Geschenkgeber treffen (er ist ja Kreditschuldner, die Mietzinse sind nur zur Sicherstellung abgetreten), übernimmt. Aus steuerlicher Sicht ist es unerheblich, aus welchen Mitteln der Erwerber (und früher der Geschenkgeber) die Kredite abstattet. Es kommt nur darauf an, wer Schuldner ist und nicht, aus welchem Vermögen die Schuld beglichen wird. Dies ergibt sich auch aus dem Erkenntnis des VwGH vom 24. 5. 1991, [90/16/0069](#), das auf frühere zu § 7 MG (vergleichbar mit der § 18 Bestimmung des MRG) ergangene Rechtsprechung verweist. Schon in den Erkenntnissen des VwGH vom 8.4.1963, [1229/62](#) (Reparaturdarlehen) und vom 18.3.1971, 628/70 wurde es als rechtlich unerheblich

---

angesehen, dass die Darlehen, die zur Instandhaltung des erworbenen Hauses gewährt wurden, schließlich aus den Mietzinszahlungen abgedeckt werden.

Durch die ausdrückliche Schuldübernahme in Punkt Fünftens des Vertrages wurde der Geschenkgeber von einer Rückzahlungsverpflichtung entlastet, die ja bis zur Übergabe immer bestanden hatte und dann schlagend geworden wäre, wenn aus irgendwelchen Gründen die Mieteinnahmen des Hauses zur Bedienung der Kredite nicht mehr ausgereicht hätten.

Die Übernahme der aushaftenden Kredite wurde daher zu Recht als Gegenleistung im Sinne des [§ 5 GrEStG 1987](#) angesehen, weshalb die Darlehen mit ihrem aushaftenden Betrag und nicht der Einheitswert der Liegenschaft die Bemessungsgrundlage zu bilden haben.

Im Sinne der Lehre und der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes war über die Berufung spruchgemäß zu entscheiden.

Graz, am 7. März 2011